

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

2018-09-07

KFKS 2017/1117

Projekt 93101137

Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för fastigheten Hasseludden 1:79, Hamndalsvägen i Boo, Nacka kommun

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra markanvändning för särskilt boende för äldre. Detaljplanen syftar även till att införa skydds- och hänsynsbestämmelser främst för de delar av planområdet som omfattar känslig naturmiljö och riksintresse.

Svenska Vårdfastigheter AB avser att uppföra en byggnad för särskilt boende för äldre: Föreslagen byggnad beräknas omfatta cirka 4 600 kvadratmeter bruttoarea och inrymma cirka 60 lägenheter. Byggnaden föreslås utformas som tre ihopkopplade volymer i tre våningar. Parkering anordnas i anslutning till byggnaden, inom fastigheten.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Synpunkterna har i huvudsak omfattat dagvattenhantering, naturvärdesfrågor och frågor om rekreation.

Efter granskningstiden har planförslaget med tillhörande handlingar bearbetats avseende text och bestämmelse gällande dagvattenhantering.

Planförslagets syfte och innehåll

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra markanvändning för särskilt boende för äldre. Detaljplanen syftar även till att införa skydds- och hänsynsbestämmelser främst för de delar av planområdet som omfattar känslig naturmiljö och riksintresse.

Svenska Vårdfastigheter AB avser att uppföra en byggnad för särskilt boende för äldre: Föreslagen byggnad beräknas omfatta cirka 4 600 kvadratmeter bruttoarea och inrymma cirka 60 lägenheter. Byggnaden föreslås utformas som tre ihopkopplade volymer i tre våningar. Parkering anordnas i anslutning till byggnaden, inom fastigheten.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Bakgrund

Beslut om att skicka ut förslaget på samråd fattades av planchefen på delegation den 20 september 2017. Samrådstiden varade mellan den 22 september 2017 och 20 oktober 2017, sammanlagt 4 veckor. Beslut om granskning fattades av Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden den 18 april 2018. Granskningstiden varade mellan den 26 april och 25 maj 2018, sammanlagt 4 veckor.

En samrådsredogörelse har upprättats den 23 mars 2018.

Yttranden under granskning

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Boo hembygdsförening
- Stockholms exergi

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen
- Nacka miljövårdsråd
- Boo Miljö- och Naturvänner / Naturskyddsföreningen i Nacka
- Södertörns brandförsvarsförbund
- Kulturnämnden

Inkomna synpunkter

Synpunkter i inkomna yttranden redovisas nedan i sammanfattad och förkortad form med planenhetens kommentarer.

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder

1. **Kulturnämnden** ser positivt på förslaget och att detaljplanen syftar till att införa skydds- och hänsynsbestämmelser för de delar som omfattar känslig naturmiljö och riksintresse.

Planenhetens kommentar. Synpunkterna noteras.

Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

2. **Länsstyrelsen** har följande synpunkter:
Kommunen har kompletterat med ett PM (Sweco 2018-04-13) angående översvämningsriskerna från det dike som går genom planområdet. I PM:et utreds dikets kapacitet vid ett regn med 100 års återkomsttid, inklusive klimatfaktor på 25 %. I PM:et har två alternativ studerats, ett första alternativ där ingen förändring av diket görs och diket tillåts att svämma över. Detta innebär att tillräcklig höjdsättning krävs för att förhindra skador på nya byggnader. Ett andra alternativ är att diket grävs ut och ges tillräcklig kapacitet för att inte svämma över. Länsstyrelsen kan inte se att kommunen har tagit ställning till dessa alternativ eller hur kommunen

resonerar kring att diket kan svämma över. Kommunen behöver komplettera planbeskrivningen och ta ställning till alternativen i utredningen samt motivera sin hantering av översvämningsrisken. Motiveringen bör också innehålla ett resonemang kring risken för översvämning i området vid 100 års regn med klimatfaktor 1,25 även om diket inte svämmas över.

Sedan samrådet har plankartan kompletterats med en planbestämmelse som anger +19 meter, lägsta grundläggningsnivå, vilket Länsstyrelsen anser är positivt. Kommunen behöver beskriva hur den valda höjdsättningen förhåller sig till översvämningsrisken. I utredningen framgår inte någon rekommendation av höjdsättning och kommunen behöver förtydliga till antagande att det inte föreligger någon risk för översvämning.

Planenhetens kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med ställningstagande till alternativen i utredningen samt motivering gällande hanteringen av översvämningsrisken och resonemang kring risken för översvämning. Planbeskrivningen har även kompletterats med beskrivning av hur den valda höjdsättningen förhåller sig till översvämningsrisken.

3. **Nacka Miljövårdsråd** anser att välfärdsfastigheter bör integreras med olika typer av bostäder och andra verksamheter i stadsbygden. Tillgång till kollektivtrafik och service bör särskilt beaktas. Det är inte bra att isolera äldre i perifera lägen. Trafiksäkerhet, dagvattenmängder samt kulturmiljön i sin riksintressesammanhang bör beaktas för samtliga exploateringar i området.

Att naturvärdena inte har utretts är anmärkningsvärt med tanke på att området är en port mot ett kärnområde i en regionalt viktig grön kil.

Rådet menar på att tomten ligger perifert. Dålig kollektivtrafik innebär att platsen är svår att nå för anställda och besökande. Det är långt till service och folkliv. Exploateringen skapar biltrafik med utsläpp och stort behov av parkering. Planförslaget innebär därmed onödigt stora klimatutsläpp. Det blir svårt att rekrytera personal som inte har bil. Kvällstid är busstrafiken mycket gles.

Området är kuperat och det blir svårt att ta med rullstolsburna på promenad. Området ligger intill en mörk norrsluttning och skymms dessutom av höga träd, där dagsljus inte når ner under vinterhalvåret. En placering på norrsidan av ett berg med relativt höga träd hindrar på ett effektivt sätt ljuset från att tränga ner till den föreslagna byggnaden.

Bebyggelsen tar bort en fotbollsplan som blir svår att ersätta eftersom kommundelen är mycket kuperad.

Hamndalsvägen är led för promenader till Hamnbovägen som fortsätter in i Skarpnäs skogsområde som är blivande naturreservat. Detaljplanen får inte privatisera vägkorsningen som kan uppfattas som vårdboendets område och endast denna verksamhets entré. Vårdbyggnaden på ena sidan Hamnbovägen och teknikbyggnaden på andra sidan gör entrén mot Skarpnäs diffus. Nacka Miljövårdsråd vill på alla sätt värna allemansrätten och friluftslivet och tydliga och attraktiva entréer till det gröna är viktiga.

Hur en attraktiv entré till Skarpnäs skapas vid Hamnbovägens början bör bedömas innan någon exploatering beslutas. Kanske behövs en mindre parkering eller i varje fall cykelparkering här för friluftslivet förutom plats för lämplig skyltning.

Bebyggelsen ligger i ett norrläge. Mörka fasader bör undvikas. Hänvisning till färgsättningen av Yasuragi är ologisk för det finns inget visuellt samband. Samspelet med den äldre villabebyggelsen i närområdet bör istället studeras. Bebyggelsen gör ett visuellt intrång i den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen och ytterligare anpassning krävs.

Bebyggelsen skapar en barriär som hindrar fri passage in i det blivande naturreservatet. För friluftslivet är det mycket angeläget att gångförbindelsen från båtförbindelsen och sedan norr om Yasuragi mot Hamnbovägen och Skarpnäs säkras. Vidare är läget mycket utsatt för vind, när nordanvindarna ligger på är platsen mycket utsatt. Den lilla skogsdungen måste bevaras som ett skydd.

Både naturmark, bebyggelse och tillkommande bebyggelse uppströms området ska naturligtvis beaktas. Exempelvis Norges hus med sina dagvattentillskott ska integreras och kommenteras i en seriös analys av miljöpåverkan i recipienten Askrikefjärden. Dagvattenutredningen behandlar 0,87 hektar och inte hela planområdet som också omfattar del av Hamndalsvägen dvs 1,2 hektar. Mer hårdgjord mark vid utbyggd väg med gångbana tillkommer som behöver bedömas ihop med diken etcetera.

Vägbreddning och gång- och cykelbanan bör tydliggöras så att den både anpassas till närmiljön och uppfyller säkerhetskrav.

Planenhetens kommentar. Precis som med vanliga bostäder så behövs det vårdboenden i alla miljöer. Det behövs stadsmässiga boenden såväl som lantliga. De har alla sina respektive kvaliteter och utmaningar, som med alla boenden. Olika boende uppskattas av olika personer. Det finns lång erfarenhet av att bygga äldreboenden, så väl lantliga som centrumnära boenden är mycket uppskattade.

Hamndalsvägen standardhöjs genom att den föreslås att få trottoar, ny beläggning samt kompletterande belysning, vilket kommer att underlätta att ta med rullstolsburna på promenad.

Det finns inget behov av att ha en bollplan på den här platsen för föreningslivet. Ur närhetsprincipsynpunkt är den inte så tillgänglig. Det finns andra bollplaner inom närområdet som kan ersätta denna, som till exempel vid Alabasterns förskola i Orminge och vid infarten till Velamsund samt en plan för spontanidrott vid Kummelnäs skola. Kommunen utvecklar även parkplaner, som till exempel bollplan vid Porsmosseverket.

Samspelet med den äldre bebyggelsen har studerats. Den ljusa kulören, som villorna har, skulle leda till att vårdboendet skulle upplevas större volymmässigt. Bedömningen är att det är mer lämpligt att anpassa byggnaden till omkringliggande tallskog, för att den ska kunna smälta in i omgivningen.

Bebyggelsen kommer inte att förhindra gångförbindelsen från båtförbindelsen och vidare norr om Yasuragi mot Hamnbovägen och Skarpnäs.

Synpunkterna om en attraktivare entré till Skarpnäs noteras och förs vidare till projekteringen och genomförandet.

Den lilla skogsdungen är skyddad i detaljplanen, med en skyddsbestämmelse.

Dagvattenhanteringen för det utökade planområdet med mer hårdjord mark har beaktats och bedömts i planbeskrivningen.

- 4. Boo Miljö- och Naturvänner / Naturskyddsföreningen i Nacka** vidhåller att marken inte borde exploateras och att ett vårdboende inte är lämpligt på platsen. Planområdet ligger mittemellan två av Skogsstyrelsen inventerade nyckelbiotopsområden, direkt norr om Hamndalsvägen respektive söder om planområdet i naturreservatet Skarpnäs. Att bygga mitt i denna korridor är inte önskvärt. Höga naturvärden går förlorade. Den regionala Nacka-Värmdökilen ska värnas liksom sammanhängande kommunala grönstråk och spridningskorridorer. Det föreslagna vårdboendet kommer tillsammans med Norges hus och parkeringsdäcket längs Hamndalsvägen att utgöra barriärer mot naturreservatet och medföra en kraftigt minskad rörelsefrihet i naturområdet. Föreningarna anser fortsatt att den föreslagna byggnationen till art, storlek, uttryck och färgsättning är helt främmande för kulturmiljön på platsen. De menar att platsen ger dålig bostadsmiljö för ett vårdboende och att fritidsområdet, bland annat bollplanen, exploateras utan föreslagen ersättning.

Planenhetens kommentar. På platsen för detaljplanen finns inga nyckelbiotoper. Alla typer av anläggningar påverkar konnektiviteten i korridoren. Kommunekologerna som besökt platsen har bedömt att nyckelbiotopen i detaljplanens närhet inte påverkas nämnvärt av bebyggelsen och att naturvärdena som ligger i detaljplaneområdet säkerställs med den bestämmelse som föreslagits. Vidare bedömer kommunekologerna att detaljplanen kommer att påverka konnektiviteten i korridoren, dock inte avsevärt. Detta är således en avvägning av vilket intresse som väger tyngst. En möjlighet att öka konnektiviteten är att nyttja sedumtak på byggnaden. Ett sedumtak renar och fördröjer även regnvattnet. En planbestämmelse om att taktäckning ska vara sedum eller dylikt, finns i plankartan.

Samspelet med den äldre bebyggelsen har studerats. Den ljusa kulören, som villorna har, skulle leda till att vårdboendet skulle upplevas större volymmässigt. Bedömningen är att det är mer lämpligt att anpassa byggnaden till omkringliggande tallskog, för att den ska kunna smälta in i omgivningen.

Precis som med vanliga bostäder så behövs det vårdboenden i alla miljöer. Det behövs stadsmässiga boenden såväl som lantliga. De har alla sina respektive kvaliteter och utmaningar, som med alla boenden. Olika boende uppskattas av olika personer. Det finns lång erfarenhet av att bygga äldreboenden, så väl lantliga som centrumnära boenden är mycket uppskattade.

Det finns inget behov av att ha en bollplan på den här platsen för föreningslivet. Ur närhetsprincipsynpunkt är den inte så tillgänglig. Det finns andra bollplaner inom närområdet som kan ersätta denna, som till exempel vid Alabasterns förskola i Orminge och vid infarten till Velamsund samt en plan för spontanidrott vid Kummelnäs skola. Kommunen utvecklar även parkplaner, som till exempel bollplan vid Porsmosseverket.

5. **Södertörns brandförsvarsförbund** har konstaterat att det inte föreligger några risker i planområdets närhet. Det föreligger inget behov av utrymning med hjälp av räddningstjänsten. Räddningstjänsten rekommenderar brandvattenförsörjning med alternativsystem (glost brandpostnät). De anser även att följande bör beaktas: avstånd till närmaste brandpost, dimensionerande flöde 600 l/minut, gatunät som möjliggör rundkörning av tankbilar och bärighet vid brandpost som tål minst 10 tons axeltryck. Möjligheten till vattenförsörjning för boendesprinkler bör beaktas i detaljplaneprocessen. Räddningstjänsten önskar som sakkunnig inom brandskydd får ta del av kommande byggprocess.

Planenhetens kommentar. Synpunkter på brandpostnät och vattenförsörjning för sprinkler regleras inte i detaljplanen, utan beaktas i detaljprojekteringen och genomförandet. Sakkunnig inom brandskydd kommer att involveras i byggprocessen.

Justeringar efter granskning

Synpunkterna i granskningen har föranlett följande justeringar

- Komplettering av text i planbeskrivningen, avseende dagvattenhantering.
- Tillägg av bestämmelse om avskärande dike

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Kristina Källqvist
Planarkitekt